



Università degli Studi di Napoli Federico II

Dipartimento di Architettura



Comune di Villaricca

Città Metropolitana di Napoli

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ai sensi della L.R. n.16/2004 e s.m.i. **zona Social Housing**

Il Responsabile Scientifico del Dipartimento:
Prof. Arch. Francesco Domenico Moccia

Il Progettista e R.U.P.:
Ing. Francesco Cicala

Autorità Procedente
Comune di Villaricca
III Settore
Ing. Francesco Cicala

Autorità Competente
Comune di Villaricca
Ufficio VAS
Geom. Antonio Palumbo

Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO

4

TAVOLA

DATA: Maggio 2011

AGGIORNAMENTI: Dicembre 2015

Premessa	3
Titolo 1 – Disposizioni generali	4
Art.1 – Definizioni	4
Art.2 – Modalità di attuazione	8
Art.3 – Prestazioni edilizie – norme comuni a tutti i comparti	13
Prestazioni e prescrizioni energetiche:.....	13
Prestazioni e prescrizioni distributive:.....	15
Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali:	15
Prestazioni e prescrizioni per le coperture:.....	16
Ulteriori condizioni e prescrizioni valide in tutti i comparti:.....	16
Titolo 2 – Disposizioni relative ai singoli comparti	18
Art.4 – Comparto A1	18
Art.5 – Comparto A2	20
Art.6 – Comparto A3	21
Art.7 – Comparto A4	23
Art.8 – Comparto A5	25

Art.9 – Comparto A6	26
Art.10 – Comparto A7	28
Art.11 – Comparto B1	29

Premessa

Le presenti norme sono finalizzate a regolamentare gli interventi edilizi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA zona Social Housing".

Titolo 1 – Disposizioni generali

Art.1 – Definizioni

Ai fini delle disposizioni delle presenti norme si forniscono le seguenti definizioni ad integrazione di quelle già previste dal PRG:

- PUA: il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA zona Social Housing redatto dal Comune di Villaricca con il supporto tecnico-scientifico del Dipartimento di Progettazione Urbana e di Urbanistica dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II";
- Rete infrastrutturale: l'insieme delle infrastrutture ed attrezzature a rete, puntuali, superficiali, interrato, aeree e miste di cui il PUA prevede la realizzazione nell'ambito individuato dal perimetro dell'area di intervento così come rappresentato sulle tavole grafiche nonché i marciapiedi esterni al perimetro a corredo della viabilità di Piano Regolatore Generale. Dette infrastrutture comprendono:
 - le strade interne al perimetro del PUA ed i relativi marciapiedi, piazze ed aree pedonali;
 - la rete fognaria fino al punto di immissione nella rete comunale esistente;
 - la rete di adduzione dell'energia elettrica fino al collegamento con la più vicina cabina di trasformazione disponibile;
 - la rete di teleriscaldamento;
 - la rete idrica fino al collegamento con la rete comunale esistente;
 - la rete di telecomunicazione fino al punto di allaccio alla rete esistente;

- la rete di pubblica illuminazione compreso il quadro autonomo di comando e la connessione di questo alla rete elettrica;
 - le aree a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini;
 - le attrezzature per l'istruzione;
 - i parcheggi pubblici;
 - le attrezzature pubbliche di interesse collettivo (mercato comunale coperto);
- PRG: il Piano Regolatore Generale attualmente vigente per il Comune di Villaricca, ovvero l'eventuale strumento urbanistico generale che fosse approvato nel corso dell'attuazione del PUA. Nello specifico ogni modifica introdotta al PRG vigente ovvero dal nuovo strumento urbanistico generale approvato è automaticamente recepita dal PUA e le relative norme prevalgono su quelle del PUA ove le stesse fossero in contrasto.
 - Superficie territoriale del comparto o sub-comparto (St): la superficie catastale complessiva delle aree comprese nel perimetro del comparto o sub comparto;
 - Superficie fondiaria del comparto o sub-comparto (Sf): la superficie catastale complessiva delle aree comprese nel perimetro del comparto o sub comparto, detratta l'intera superficie che il PUA destina alla realizzazione della rete infrastrutturale;
 - Volume edificabile (Vt): il volume complessivo edilizio realizzabile nel comparto o sub-comparto, comprensivo dell'eventuale volume già esistente. Il Volume edilizio va calcolato secondo quanto in merito previsto dal PRG vigente al momento dell'attuazione. Salvo eventuale

previsione contraria del PRG vigente al momento dell'attuazione e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dei confini del comparto, non costituisce volume edificabile la parte di questo occupata dalle murature di compagno e relative finestrate per la porzione eccedente lo spessore di 30 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto. Salvo eventuale previsione contraria del PRG vigente al momento dell'attuazione e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dell'altezza massima, non costituisce volume edificabile la parte dell'edificio definita "seminterrato";

- Seminterrato: la parte dell'edificio con piano di calpestio al di sotto della quota zero di progetto fino ad un'altezza massima di metri 1,50 al di sopra della quota zero di progetto, destinata esclusivamente:
 - alla realizzazione di parcheggi, pubblici, privati e/o collettivi e relativa viabilità di distribuzione;
 - alla realizzazione di locali tecnologici che non prevedano la presenza continuativa di persone (locali termici, lavanderie pertinenziali all'abitazione, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.);
 - alla realizzazione di depositi pertinenziali alle unità residenziali;
- Volume Residenziale del comparto o sub-comparto (Vr): la parte del volume edificabile avente destinazione residenziale, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico ecc. che il PRG vigente al momento dell'attuazione prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche previsioni riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile" ;

- Volume Non Residenziale (V_c): la parte del volume edificabile avente destinazione diversa da quella residenziale nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite nel comparto, comprensivo di ogni parte, elemento di distribuzione, volume tecnico ecc. che il PRG vigente al momento dell'attuazione prevede di contabilizzare ai fini del calcolo del Volume edificabile con le specifiche previsioni riportate nella precedente definizione di "Volume edificabile";
- Altezza Massima (H_{max}): l'altezza massima delle costruzioni realizzabili nel comparto o sub-comparto, calcolata secondo quanto in merito previsto dal PRG vigente al momento dell'attuazione;
- Superficie Utile Lorda (S_{lp}): la superficie di ogni livello delle costruzioni delimitata dal filo esterno delle murature perimetrali. Salvo eventuale previsione contraria del PRG vigente al momento dell'attuazione e fermo restando, in ogni caso, il rispetto dei confini del comparto, non costituisce S_{lp} la porzione della superficie di ogni livello occupata dalla tombagnatura per la parte di questa eccedente lo spessore di 30 cm ove tale maggiore spessore sia espressamente finalizzato al miglioramento della resistenza termica del manufatto;
- Rapporto di Copertura (RC): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria;
- Superficie Coperta: la superficie in mq che comprende completamente la proiezione verticale della S_{lp} di tutti i livelli fuori terra. Salvo eventuale previsione contraria del PRG vigente al momento dell'attuazione:
 - non costituisce superficie coperta la proiezione verticale degli elementi aggettanti dalla facciata (terrazzi, balconi, cornicioni, marcapiani e simili) fino ad una larghezza di m 1,40;

- è consentita la realizzazione di elementi aggettanti sui marciapiedi per una profondità massima di metri 1,50 dal limite della superficie fondiaria e con altezza libera dal piano del marciapiede all'elemento più basso dell'intradosso dello sporto pari ad almeno 4,50 m. E' in ogni caso vietata la realizzazione di sporti la cui proiezione verticale si distanzi meno di 50 cm dal filo esterno della carreggiata (corsia e banchina);
- Superficie permeabile (Sp): quelle parti del territorio il cui trattamento superficiale è in grado di garantire una permeabilità all'acqua meteorica non inferiore al 50% di quella riscontrabile nella stessa area per il terreno allo stato naturale. E' onere del soggetto operante la trasformazione dimostrare, a mezzo di specifica relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato il rispetto dei requisiti minimi di Sp previsti dal Piano.

Art.2 – Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici previsti dal PUA può avvenire mediante tutti i sistemi e modalità attuative previste dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica.

In ogni caso il rilascio del titolo edilizio presuppone la sottoscrizione di specifica Convenzione Urbanistica contenente chiara descrizione degli obblighi in materia di:

- realizzazione delle infrastrutture;
- tempi e modalità di costruzione degli immobili;
- cessione gratuita delle aree che il PUA destina alla rete infrastrutturale;

- realizzazione e cessione gratuita di tutte le infrastrutture a rete, strade, marciapiedi, impianti e quant'altro previsto dal PUA nell'ambito del comparto, ovvero dalla Legge, quale opera di urbanizzazione primaria;
- prestazioni edilizie ed energetiche;
- eventuale realizzazione delle attrezzature della rete infrastrutturale comprese nel comparto con conseguenti benefici in termini di scorporo di oneri concessori e/o gestione in concessione pluriennale dell'attrezzatura stessa;
- restrizioni nella libera disponibilità degli immobili e prezzi e modalità di locazione e cessione degli immobili realizzati.

L'edificazione di un comparto è in ogni caso subordinata all'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione a propria cura e spese, con eventuale scorporo dagli oneri concessori per quanto consentito dalla Legge, di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al completo asservimento del comparto stesso (o del sub-comparto con riferimento al comparto B1) e ciò anche per quanto attiene alla porzione esterna al perimetro del PUA necessaria alla funzionalità dell'opera. Le opere di urbanizzazione necessarie sono, inderogabilmente, almeno:

- realizzazione della rete stradale interna al comparto o sub-comparto e fino al collegamento con la rete stradale comunale esistente, compreso la rete di smaltimento delle acque meteoriche, la pubblica illuminazione, le alberature di corredo, i marciapiedi e quant'altro necessario alla completa funzionalità della parte realizzata e quant'altro rappresentato nel PUA con riferimento alle specifiche sezioni stradali;
 - con riferimento alla rete di illuminazione pubblica è previsto l'obbligo di far ricorso ad un impianto, facente capo ad un autonomo quadro di comando, dotato delle seguenti dotazioni minime:

- lampade a scarica ai vapori di sodio ad alta pressione oppure a Led;
 - corpi illuminanti (c.d. armature stradali) del tipo cut-off, onde ridurre gli effetti di inquinamento illuminotecnico;
 - sistemi di telegestione con controllo del flusso a singolo punto luce onde poter procedere all'abbassamento del flusso luminoso in relazione alle specifiche condizioni di servizio della strada così come previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- rete di adduzione elettrica interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al comparto e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente;
 - rete di teleriscaldamento interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al comparto e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente;
 - rete fognaria interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al comparto e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente ed, in ogni caso, fino al recapito nella rete fognaria comunale;
 - con riferimento alla rete di smaltimento è obbligatorio, oltre alla separazione delle acque nere, introdurre un ulteriore rete preposta alla raccolta delle acque pluviali dalle sole coperture dei fabbricati al fine di un utilizzo razionale delle stesse;
 - rete di adduzione idrica interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al comparto e della porzione di strade esterne realizzata in virtù

di quanto previsto al punto precedente ed, in ogni caso, fino al punto di allaccio alla rete idrica comunale;

- tutti gli spazi di verde attrezzato e parcheggio pubblico previsti dal PUA nell'ambito del comparto;
- rete di telecomunicazioni interrata corrente al di sotto di tutte le strade interne al comparto e della porzione di strade esterne realizzata in virtù di quanto previsto al punto precedente ed, in ogni caso, fino al punto di allaccio alla rete esistente.

Il progetto esecutivo delle reti ed infrastrutture sopra menzionate, redatto a cura e spese del richiedente, dovrà essere approvato dal dirigente del settore Lavori Pubblici del Comune ed allegato alla Convenzione Urbanistica propedeutica al rilascio del permesso di costruire. Tale progetto dovrà comprendere almeno tutto quanto previsto dal progetto preliminare che sarà redatto ed approvato dal Comune, delle opere di urbanizzazione dell'area del PUA.

In caso di inerzia dell'Ente è facoltà dei soggetti interessati, singolarmente o riuniti in consorzio, di sottoporre al Comune l'approvazione di un progetto preliminare di tali opere dagli stessi redatto a propria cura e spese.

Per tutti i progetti di opere di urbanizzazione e trasformazioni edilizie relativi alle aree oggetto di vincolo paesaggistico i termini per l'approvazione ed ogni atto di assenso di competenza del Comune sono prorogati del tempo necessario all'acquisizione delle autorizzazioni, nulla osta, ecc. necessari ai sensi della vigente normativa in materia.

Le aree che l'elaborato 3 – Tavola 4 sinteticamente descrive come verde pubblico attrezzato sono destinate alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde e/o a parco, aree attrezzate per il gioco e aree attrezzate per lo sport con gli indici volumetrici e di utilizzazione fondiaria che saranno stabiliti dall'Amministrazione nell'ambito dei relativi progetti di trasformazione.

Le aree che l'elaborato 3 – Tavola 4 sinteticamente descrive come attrezzature di interesse collettivo sono destinate alla realizzazione di opere di interesse comune come definite dall'art.3 del D.M. 1444/1968 con gli indici volumetrici e di utilizzazione fondiaria che saranno stabiliti dall'Amministrazione nell'ambito dei relativi progetti di trasformazione

E' facoltà dei soggetti trasformatori dei singoli comparti proporre all'Amministrazione la realizzazione e gestione, in regime di concessione, delle attrezzature pubbliche previste nell'elaborato 3 – Tavola 4, predisponendo un progetto di livello almeno preliminare dell'intervento.

L'Amministrazione è obbligata a valutare la proposta e, se giudicata di pubblico interesse, potrà indire procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento della concessione nei modi previsti dalla Legge vigente al momento della procedura.

Art.3 – Prestazioni edilizie – norme comuni a tutti i comparti

I criteri prestazionali e prescrizioni riportati nel presente articolo sono obbligatori per gli interventi di tutti i comparti e sub-comparti salvo eccezioni espressamente indicate. Tali criteri e prescrizioni sono da intendersi aggiuntivi a quanto riportato negli articoli relativi ai singoli comparti e sub-comparti.

Prestazioni e prescrizioni energetiche:

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPI), e alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nella pertinente tabella di cui al punto 1 dell'allegato C al decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii..

Per tutte le unità immobiliari si deve procedere, in sede progettuale, alla determinazione della prestazione energetica per il raffrescamento estivo dell'involucro edilizio (Epe, invol), pari al rapporto tra il fabbisogno annuo di energia termica per il raffrescamento dell'edificio, calcolata tenendo conto della temperatura di progetto estiva secondo la norma UNI/TS 11300 - 1, e la superficie utile, per gli edifici residenziali, o il volume per gli edifici con altre destinazioni d'uso, e alla verifica che la stessa sia non superiore a 30 kWh/m² anno per gli edifici residenziali ovvero a 10 kWh/m³ anno per gli edifici di altra destinazione.

Tutte le superfici verticali ed orizzontali, sia opache che vetrate, delle unità immobiliari a destinazione residenziale devono avere, singolarmente, un resistenza termica almeno pari a quanto previsto dal DPR 311/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alle prestazioni dal gennaio 2010 per la zona climatica di appartenenza di Villaricca.

Tutti gli impianti di illuminazione degli spazi comuni degli edifici devono essere dotati esclusivamente di lampade a led e di accensione temporizzata con rilevatore di presenza.

Tutti gli edifici di qualunque tipologia devono essere dotati di impianto di predisposizione al futuro collegamento all'impianto di teleriscaldamento e di acqua calda sanitaria comunale. La convenzione urbanistica prevedrà, in ogni caso, l'obbligo di allacciamento degli edifici quando l'impianto di teleriscaldamento sarà stato completato.

Stante, tuttavia, l'incertezza circa l'epoca di effettiva realizzazione di tale infrastruttura, è vietato tenerne conto ai fini di Legge nell'ambito delle verifiche da effettuare in termini di efficienza energetica e produzione energetica da fonti alternative.

Per tutti gli immobili da realizzare devono comunque essere pienamente rispettate le disposizioni:

- di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia;
- di cui al decreto legislativo 192/2005 e ss.mm.ii. ed in particolare di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 - Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale;

- di cui al decreto legislativo 28/2011 e ss.mm.ii. ed, in particolare, in termini di risparmio energetico e produzione energetica da fonti alternative
- di ogni successiva e/o ulteriore normativa in materia.

A tal fine è obbligatorio che il progetto presentato dagli istanti e finalizzato all'ottenimento del permesso di costruire, nonché ogni variante allo stesso, sia comunque accompagnato da relazione tecnica specifica, a firma di tecnico abilitato, che dimostri e certifichi il pieno rispetto della normativa vigente in materia al momento dell'intervento nonché di quanto previsto dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Prestazioni e prescrizioni distributive:

Tutti gli edifici, anche a gruppi nel caso di immobili delle tipologie unifamiliari (a schiera, isolate e accoppiate) ove consentite, devono essere dotati di spazi comuni chiusi e coperti destinati ad accogliere i contenitori utilizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti. In particolare, salvo norme più restrittive vigenti o sopravvenute, tali spazi devono avere una dimensione minima pari ad 1 mq per ogni 50 mq di SIp a destinazione residenziale o commerciale.

Tali locali devono essere accessibili direttamente dall'esterno ovvero dai locali autorimessa purché raggiungibili con un percorso di altezza libera pari sempre ad almeno 4,50 m e larghezza libera pari ad almeno 4,00 m.

Prestazioni e prescrizioni per i parcheggi pertinenziali:

Ferme restando, in ogni caso, le previsioni della legislazione nazionale e regionale in materia, il fabbisogno di parcheggi pertinenziali a servizio di ogni singola unità immobiliare (sia commerciale che residenziale) è pari ad almeno 1 posto auto per unità immobiliare fino a 70 mq di SIp ed almeno 2 posti auto per unità immobiliare di SIp maggiore di 70 mq.

Tale fabbisogno deve essere completamente soddisfatto in interrato e/o seminterrato essendo, a tal fine, consentito anche l'uso degli spazi interni al comparto sottostanti le aree destinate alle attrezzature a verde e parcheggio. A tal fine è consentita ogni forma possibile di distribuzione dei parcheggi (singola in box, mista, comune, collettiva, ecc.) Per le forme distributive non singole l'ingombro del posto auto è convenzionalmente fissato in 25 mq comprensivi degli spazi di circolazione e delle rampe di ingresso ed uscita.

Prestazioni e prescrizioni per le coperture:

Ferme restando le obbligazioni in tal senso previste dalla normativa nazionale e regionale le coperture degli edifici devono essere attrezzate a verde con tecniche realizzative che ne consentano la facile manutenzione ed il corretto apporto di acqua alla vegetazione, ovvero per le porzioni non attrezzate a verde, utilizzate per la produzione di energia da fonte solare in ragione di almeno 1.500 kWh/anno per ogni 25 mq di superficie misurata sul piano di giacitura della copertura.

Ulteriori condizioni e prescrizioni valide in tutti i comparti:

Il rilascio dei titoli abilitativi per le trasformazioni dei singoli comparti e sub-comparti potrà avvenire solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i progetti relativi allo smaltimento delle acque, siano esse civili o meteoriche, dovranno ottenere i preventivi nulla-osta degli uffici competenti in materia ed essere realizzati comprendendo almeno quanto previsto dal progetto preliminare che sarà redatto ed approvato dal Comune, delle opere di urbanizzazione dell'area del PUA;
- sia garantito un indice di permeabilità (rapporto tra Superficie permeabile e Superficie fondiaria non coperta da edifici) maggiore di 0,5;
- gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere preceduti da procedimento di bonifica dei siti contaminati ai sensi della Parte IV, Titolo V

del D.Lgs. 03.04.2006, n. 152 ovvero delle norme sopravvenute in materia per le porzioni di territorio eventualmente oggetto di sub-perimetrazione quale siti potenzialmente contaminati ovvero per le porzioni a queste contermini;

- tutti gli interventi di nuova costruzione dovranno assicurare il rispetto dei requisiti energetici previsti dalla Classe A così come definita dalla normativa vigente in materia di prestazioni energetiche in edilizia;
- dovranno essere adottate tutte le misure finalizzate al risparmio energetico in materia di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla Legislazione Regionale e nazionale in materia;
- dovrà essere garantito il rispetto dei parametri di emissione ed immissione acustica previsti dalla zonizzazione acustica comunale per lo specifico ambito di intervento.

Titolo 2 – Disposizioni relative ai singoli comparti

Al fine di garantire un buon livello di qualità urbana e di multifunzionalità al quartiere e per conferire un adeguato effetto città negli articoli successivi:

- il volume edificabile riportato è da intendersi il massimo volume complessivo realizzabile nella trasformazione;
- il volume residenziale è da intendersi il massimo volume realizzabile con tale destinazione;
- i limiti in termini di volume e SIp non residenziale, fermi restando i limiti previsti dalla Legge in materia, i regolamenti comunali, la prevalenza della destinazione residenziale ed il rispetto della dotazione complessiva di superficie destinata alle attrezzature pubbliche prevista per Legge, sono derogabili dal Comune, che vi provvede con atto motivato dell'organo competente, in relazione a eventuali sopravvenute esigenze di adeguamento dell'offerta non residenziale.

Art.4 – Comparto A1

Superficie territoriale: 3.361 mq;

Superficie fondiaria: 1.931 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 262 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 1.438 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 0 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 1.438 mq;

- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 0 mq.

Volume edificabile: 9.004 mc di cui:

- volume residenziale massimo: 7.204 mc;
- volume non residenziale: 1.800 mc con un limite di SIp a destinazione non residenziale pari a 400 mq;

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a SUD ed a Ovest del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al

comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.5 – Comparto A2

Superficie territoriale: 5.262 mq;

Superficie fondiaria: 2.776 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 0 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 2.486 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 0 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 0 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 2.486 mq.

Volume edificabile: 13.049 mc di cui:

- volume residenziale: 10.449 mc;
- volume non residenziale: 2.600 mc con un limite di SIp a destinazione non residenziale pari a 577 mq.

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Nord del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.6 – Comparto A3

Superficie territoriale: 816 mq;

Superficie fondiaria: 516 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 40 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 260 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 0 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 0 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 260 mq.

Volume edificabile: 2.973 mc di cui:

- volume residenziale: 1.876 mc;
- volume non residenziale: 1.097 mc con un limite di Slp a destinazione non residenziale pari a 223 mq.

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Nord del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.7 – Comparto A4

Superficie territoriale: 4.102 mq;

Superficie fondiaria: 2.145 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 0 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 1.957 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 1.957 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 0 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 0 mq.

Volume edificabile: 10.172 mc di cui:

- volume residenziale: 8.172 mc;
- volume non residenziale: 2.000 mc con un limite di Slp a destinazione non residenziale pari a 444 mq.

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Nord del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.8 – Comparto A5

Superficie territoriale: 3.735 mq;

Superficie fondiaria: 1.989 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 0 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 1.746 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 1.746 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 0 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 0 mq.

Volume edificabile: 9.262 mc di cui:

- volume residenziale: 7.412 mc;
- volume non residenziale: 1.850 mc con un limite di Slp a destinazione non residenziale pari a 411 mq.

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Sud del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.9 – Comparto A6

Superficie territoriale: 4.661 mq;

Superficie fondiaria: 2.593 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 348 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 1.720 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 1.720 mq mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 0 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 0 mq.

Volume edificabile: 11.559 mc di cui:

- volume residenziale: 10.409 mc;
- volume non residenziale: 1.150 mc con un limite di Slp a destinazione non residenziale pari a 255 mq.

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 14 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari isolate.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Sud del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 14 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai

confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

Ai fini del calcolo delle distanze sono esclusi gli elementi in aggetto di profondità fino a 1,50 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.10 – Comparto A7

Superficie territoriale: 9.654 mq;

Superficie fondiaria: 5.354 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 436 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 3.864 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 3503 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 361 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 0 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 0 mq.

Volume edificabile: 23.941 mc di cui:

- volume residenziale: 23.941 mc;
- volume non residenziale: 0;

Rapporto di Copertura: 0,60 mq/mq;

Altezza massima: 10 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari isolate.

Allineamenti obbligatori: è obbligatorio l'allineamento al limite del confine della superficie fondiaria con la viabilità pedonale a Nord del Comparto come indicata nell'Elaborato 3 Tavole 2 e 3.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 10 metri tra pareti finestrate;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Art.11 – Comparto B1

Superficie territoriale: 27.373 mq;

Superficie fondiaria: 8.203 mq;

Superficie destinata alla viabilità pedonale e carrabile: 5.958 mq;

Superficie destinata ad attrezzature pubbliche: 13.212 mq di cui:

- destinata a verde attrezzato e per attività sportive, il tempo libero ed il gioco dei bambini: 4.538 mq;
- destinata a parcheggi pubblici: 3.958 mq;
- destinata ad attrezzature di interesse collettivo: 3.864 mq;
- destinata ad attrezzature per l'istruzione: 852 mq.

Volume edificabile: 67.885 mc di cui:

- volume residenziale: 55.285 mc;
- volume non residenziale: 12.600 con un limite di Slp a destinazione non residenziale pari a 2.800 mq;

Rapporto di Copertura: 0,80 mq/mq;

Altezza massima: 19,50 metri.

Destinazioni d'uso consentite: residenziale con il limite di volume prima indicato; commerciale e/o artigianale, nonché pubblici esercizi e attività di servizio per la parte restante.

Tipologie edilizie consentite: tutte con esclusione delle tipologie unifamiliari (isolate, a schiera e accoppiate) e con espresso divieto di accesso diretto dalla strada se non previa interposizione di un elemento distributivo, chiuso ed interno alla sagoma dell'edificio, per la parte residenziale.

Allineamenti obbligatori: è obbligatoria la costruzione a confine lungo il confine della superficie fondiaria con la viabilità pubblica. Sono ammessi arretramenti solo in caso di ulteriore cessione al pubblico delle aree risultanti dall'arretramento e sistemazione delle stesse a viabilità pedonale.

Distanze tra i fabbricati: in aderenza ovvero almeno 10 metri tra pareti finestrate, fermo restando gli allineamenti obbligatori;

Distanze dai confini: con riferimento ai confini con la superficie fondiaria dei comparti adiacenti la costruzione può avvenire direttamente sul confine del comparto nel caso di facciate cieche ovvero a distanza da questo di almeno 7 metri (in tal caso è consentita l'apertura di finestrate); con riferimento ai confini con le superfici destinate ad attrezzature, sia interne che esterne al comparto, la costruzione può avvenire direttamente sul confine ovvero a distanza da questo di almeno 5 metri.

E' sempre consentita, anche dove non espressamente prevista come obbligatoria, la costruzione a confine lungo i confini del comparto con la viabilità pubblica.

Modalità di attuazione: l'attuazione dell'intervento di trasformazione può avvenire anche in sub-comparti della superficie territoriale minima di 2.000 mq anche non adiacente.

Preliminarmente all'attuazione l'Amministrazione approverà specifico progetto preliminare delle opere a farsi secondo gli indici prima riportati e nel rispetto delle prescrizioni e prestazioni obbligatorie di cui alle presenti norme.